

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 오카이
소유물건(2025타경778)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 임장춘

감정평가서번호: MS2025-0224-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

MS감정평가사사무소

사 진 용 지



(부동산)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이
감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감 정 평 가 사

(인)

김 민 수

감정평가액	사십사억오천오백사십이만오천칠백원정(₩4,455,425,700.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 임장춘		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 경매18계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 오카이 (2025타경778)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.27	2025.02.25 ~ 2025.02.27	2025.02.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	828.3	토지	828.3	5,379,000	4,455,425,700
		이	하	여	백	
	합계				₩4,455,425,700	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 인천광역시 중구 중산동 소재 “영종초등학교” 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 인천지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

감정평가 조건 없음.

4. 감정평가방법

(1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

(2) 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 02월 27일자임.

6. 그 밖의 사항

: 없음

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

인천광역시 중구 중산동									
토 지	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2024 개별공시지가 (원/㎡)
	1	1876-12	대	828.3	상업 나지	중심 상업	중로 한면	세장형 평지	3,017,000
	합 계				828.3				

III. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가 기준법을 적용함.

2. 비교 표준지 선정

(1) 선정 기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교 표준지 공시지가

(인천광역시 중구)

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	중산동 1876-13	대	1,644.9	상업용	중심 상업	중로 한면	세장형 평지	3,056,000

(3) 비교 표준지 선정

비교 표준지 공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 유사하고 비교성이 있다고 판단되는 **【기호 #A】** 를 비교 표준지로 선정함.

3. 시점수정

(인천광역시 중구 상업지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.01.31	0.084	2025년 01월 변동률
누 계 (2025.01.01. ~ 2025.02.27)	0.157	$(1 + 0.00084)$ $\times (1 + 0.00084 \times 27/31)$ ≈ 1.00157

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

◆ 상업지대		
조 건	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성, 인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경	고객의 유동성과의 적합성, 인근 토지와 의 이용상황 및 적합성, 지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이, 토지의 형상, 획지, 맹지, 방위, 고저, 경사지
행정적조건	행정상의 규제, 정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도 제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95
결정 의견	대상 토지는 표준지 대비 가로조건(접면도로 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(2004.5.14. 선고 2003두38207 판결, 2003.07.25. 선고, 2002두5054) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가 수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(2) 가격자료

① 거래사례

거래 사례 #가	소재지	인천광역시 중구 중산동 1873-**				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가액(원)
		용 도		연면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	중심 상업	대	1,443.7	3,046,000 (2023년)	13,000,000,000
	건 물	-		-	-	2023.04.25
토지단가	$13,000,000,000 / 1,443.7 \approx @9,005,000 \text{원/m}^2$ [거래가격 - {(재조달원가 × 잔존연수 / 내용연수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	정방형 평지 광대소각					
건물구조	-					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래 사례 #나	소재지	인천광역시 중구 중산동 1886-**				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가액(원)
		용 도		연면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	중심 상업	대	1,443.9	3,046,000 (2023년)	13,000,000,000
	건 물	-		-	-	2023.04.25
토지단가	$13,000,000,000 / 1,443.9 \approx @9,004,000 \text{원/m}^2$ [거래가격 - {(재조달원가 × 잔존연수 / 내용연수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	정방형 평지 광대소각					
건물구조	-					

② 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/m ²)	토지평가액 (원)	평가목적
							기준시점
#1	중산동 1876-**	대	828.2	중심상업 (상업용)	5,390,000	4,463,998,000	경매 2024.12.05
#2	중산동 1876-**	대	828.2	중심상업 (상업용)	5,540,000	4,588,228,000	경매 2023.06.08

③ 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적 이용	접면도로 등	시세수준(원/m ²)	비고
중심상업	상업 지대	상업용	중로한면	@5,300,000원/m ² 내외수준	실거래가자료 및 현장조사 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 보정치 산정

① 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 평가액}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} = \frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 사례 선정

선정 사례	평가사례 #1
선정 의견	상기 인근 사례 중 인근지역의 가격 수준을 잘 반영하고 있으며, 비교표준지와 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

③ 표준지 #A 격차율 산정

사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지 기호	공시지가 (원/㎡)						
#1	5,390,000	1.00	1.00235	1.00	1.05	5,672,799	1.85
#A	3,056,000	1.00	1.00157	1.00	1.00	3,060,797	
사정보정	사정보정 요인 없음.						
시점수정	(인천광역시 중구 상업지역)2024.12.05.~ 2025.02.27						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05
-비교표준지는 비교사례 대비 가로조건(접면도로 등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	1.85
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 평가사례 및 감정평가목적 등을 종합적으로 참작하여 85%상향 보정함.

7. 토지 시산가액 산정

(1) 토지 단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,056,000	1.00157	1.00	0.95	1.85	5,379,352	5,379,000

(2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	828.3	5,379,000	4,455,425,700	—

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

평가대상 물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 평가대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

거래 사례 #가	소재지	인천광역시 중구 중산동 1873-**				
	구 분	용도지역	지목	면적(m ²)	개별공시지가(원/m ²)	거래가액(원)
		용 도		연면적(m ²)	사용승인일자	거래시점
	토 지	중심 상업	대	1,443.7	3,046,000 (2023년)	13,000,000,000
건 물	-		-	-	2023.04.25	
토지단가	$13,000,000,000 / 1,443.7 \approx @9,005,000 \text{원/m}^2$ [거래가격 - {(채조달원가 × 잔존연수 / 내용연수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지거래단가					
토지특성	정방형 평지 광대소각					
건물구조	-					

거 래 사 례 선 정 의 견	위 거래사례는 평가대상 부동산의 인근지역 내 소재하는 사례로서, 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 비교 유사성이 높아 위 거래사례를 비교사례로 선정함.
--------------------	--

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장 조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요 하지 않음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

거래사례 기호	구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
#가	인천광역시 중구 상업지역	2023.04.25 ~ 2025.02.27	3.083	1.03083

5. 지역요인비교

지역요인 비교치	1.00
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일함.

6. 개별요인비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	0.80	0.95	0.80	1.00	1.00	1.00	0.608
결정 의견	본건은 사례 대비 가로조건(도로의 계통 등) 및 접근조건(인근 교통시설과의 편의성 등), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 열세함.						

7. 토지 단가 산정

기 호	거래가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	9,005,000	1.00	1.03083	1.00	0.608	5,643,835	5,644,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	828.3	5,644,000	4,674,925,200	-

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법 의한 시산가액

기호	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
1	4,455,425,700원	4,674,925,200원	-

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	토지가액(원)	비고
1	828.3	5,379,000	4,455,425,700	-

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1.	인천광역시 중구 중산동	1876-12	대	중심상업지역	828.3	828.3	5,379,000	4,455,425,700	
합 계								₩4,455,425,700.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 중구 중산동 소재 영종초등학교 남동측 인근에 위치하며, 주위는 상업용부동산이 주를 이루는 상업지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 자유로우며, 버스정류장이 근거리에 위치함.

(3) 형태 및 이용상태

세장형의 평지로서, 상업나지임.

(4) 인접 도로상태

남서측으로 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 지구단위계획구역, 종로2류(폭 15m~20m)(접함), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특례법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

위치도

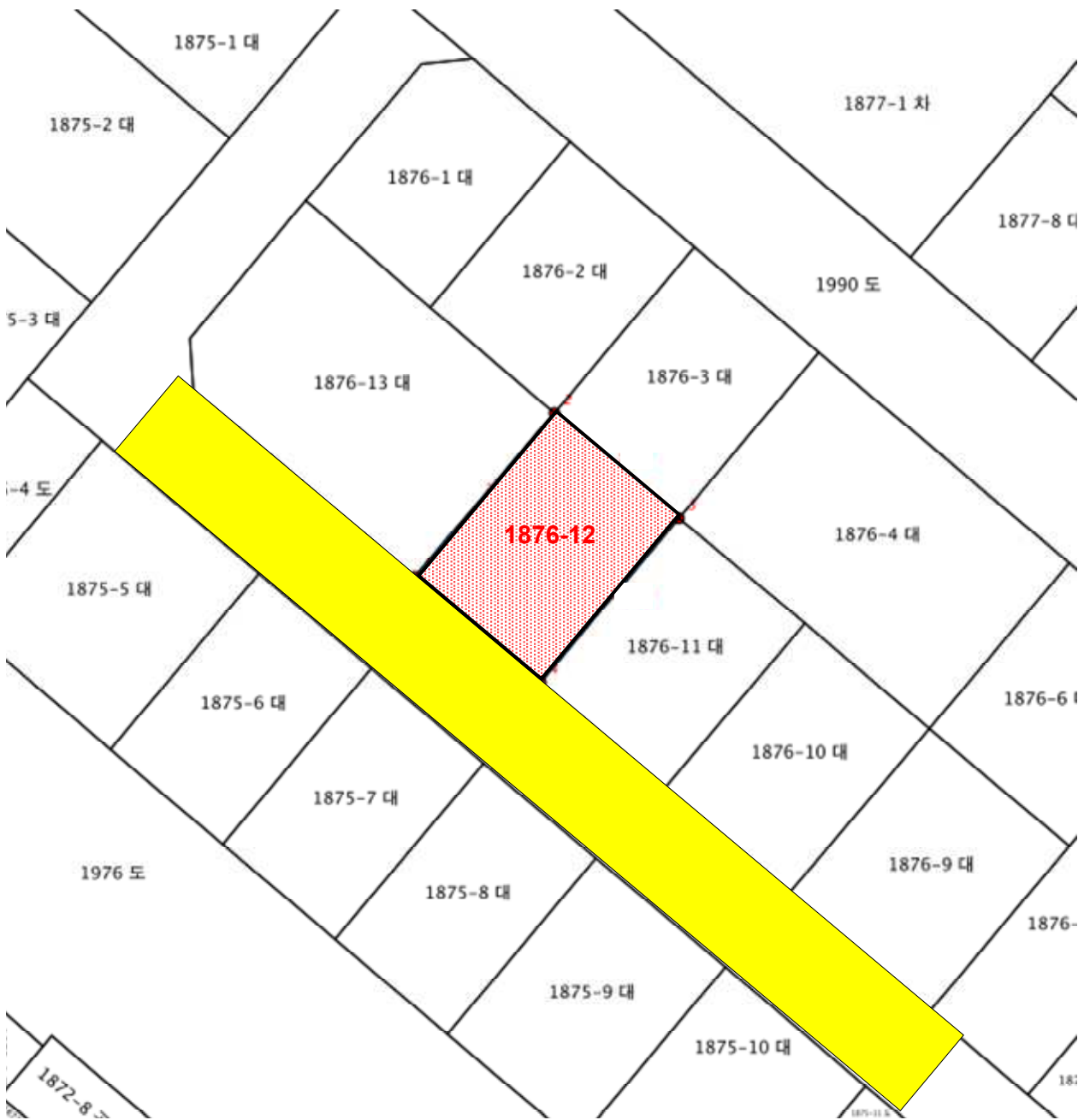
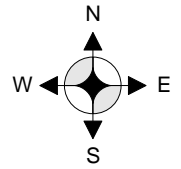


소재지 인천광역시 중구 중산동 1876-12

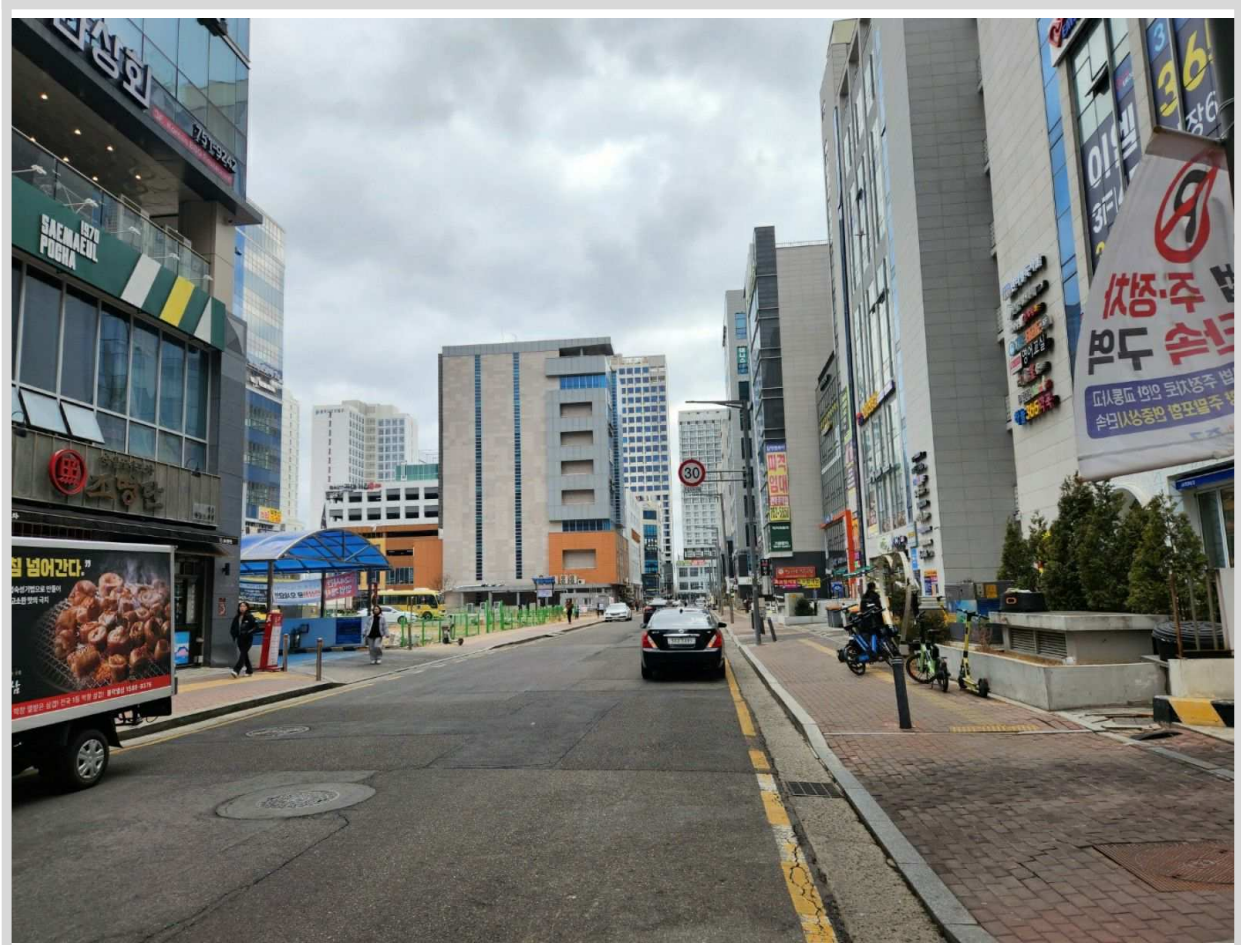


지적 및 건물개황도

지적 개황도 : S = Non Scale



사 진 용 지



남서측 도로변 전경